PLANZEICHEN nach der PlanzV90 (vom 18.12.1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete, zugelassen BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 und Abs. 3 Nr. 2
- MI — Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
- MI1 — Mischgebiet 1 zugelassen BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 1,2,4 und 5
- GE — Gewerbgebiete, zugelassen BauNVO § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 und Abs. 3 Nr. 1, außer Einzelhandelsbetriebe
- (GE) — Gewerbgebiet eingeschränkt, ausgeschlossen sind Betriebe gem. textl. Festsetzungen, sonst wie BauNVO § 8 Abs. 2 Nr. 1 - 4 und Abs. 3 Nr. 1 außer Einzelhandelsbetriebe

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, z.B. 0.8
- GFZ 0,5 — Geschossflächenzahl, z.B. 0,5
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- TH 32.0m — Traufhöhe als Höchstmaß über NN - gemessen am Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung, z.B. 32.0m
- FH 35,0m — Firsthöhe als Höchstmaß über NN - gemessen am höchsten Punkt der Dacheindeckung, z.B. 35.0m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise : Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude ist nicht beschränkt
- Baugrenze
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- R — Radfahrerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Pumpwerk
- M — Müllbereitstellungsfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- 110 KV - Freileitung
- Freileitungsschutzbereich der E.ON

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- Wasserflächen
- T — Teich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (standortgerechte Gehölze) und deren Erhaltung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung und mit Bindungen für die Erhaltung von bestehenden Bepflanzungen
- A — Ausgleichflächen im Sinne des NNatSchG § 10

15. Sonstige Planzeichen

- 1 — Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Adendorf zu belastende Flächen
- 2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der EON zu belastende Flächen
- 3 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Wohngebäude unzulässig
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

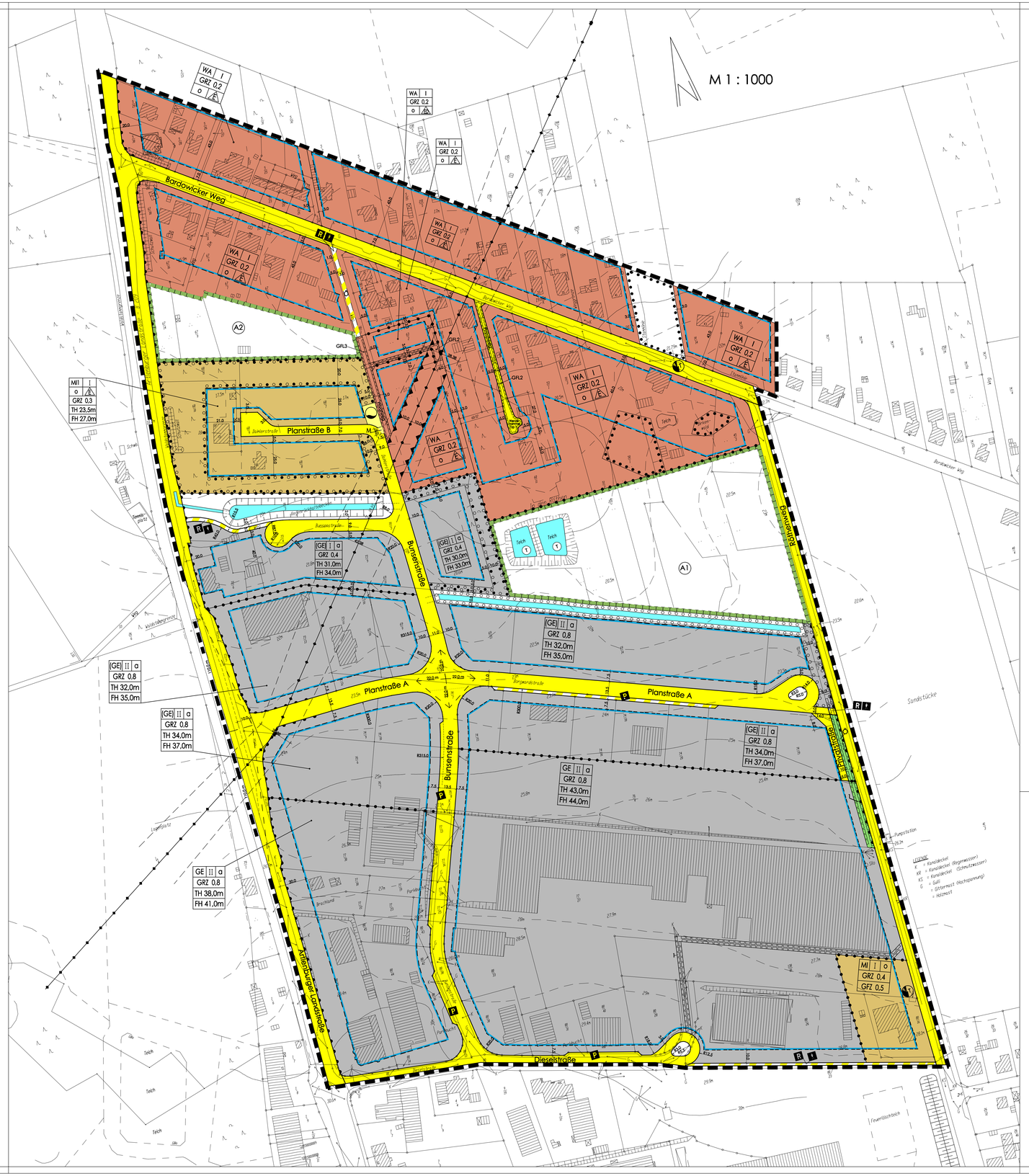
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sichtdreieck, § 31 Abs. 2 Nds. Str.-Gesetz

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenvorschriften für vermessungstechnische Karten und Risse im Land Niedersachsen

- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Gewerbliche und Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 26.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Adendorf, den ..... Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte für Gemarkung Adendorf, Flur 6, Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Topographie Stand vom 01.07.1997, ALK-Datei Stand vom April 2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den ..... Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/II wurde ausgearbeitet von

MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.Ing. Architekten Heinz Meyer Birgit Meyer-Thaut M. Arch.
Neuetorstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/24306-0
Fax 37474, E-Mail Stadtbau@Meyer-Arc.de

Lüneburg, den ..... Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 18.12.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.01.2003 bis 24.02.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den ..... Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 14.07.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.08.2003 bis 15.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Adendorf in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Adendorf, den ..... Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Adendorf, den ..... Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Adendorf, den ..... Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Adendorf, den ..... Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauliche Nutzung

1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Einrichtung folgender Betriebe und Einrichtungen zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung ausgeschlossen:
- **A) Anlagen und Betriebe mit relevantem Freiflächengeschehen wie Speditionen, Apparatebau im Freien, Umschlagplätze, Bauhöfe, die mit Kränen, Baggern oder Stetigförderern bedient werden sowie im Emissionsniveau vergleichbare Anlagen und Betriebe.**
- **B) Sogenannte Dreischichtbetriebe mit lärmintensiven Anlagen wie Betriebe, die Kunststoffteile mit Spritzmaschinen herstellen, Kühlhäuser mit automatisch gesteuerten Aggregaten, Busbetriebe mit Nachtfahrten und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsniveau**
- **C) Anlagen und Betriebe mit verfahrensbedingten Ableitungen geruchsintensiver Abgase wie Lackierereien, Brotfabriken, Kunststoffverarbeitung mit Phenolen, Klebeherstellung und -verarbeitung, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsniveau.**

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Emissionsgrad den eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreitet.

1.3 Für Silos gilt nicht die Anzahl der Vollgeschosse, sondern ihre Höhe, die mit maximal 20,0 m über Oberkante Terrain festgesetzt wird.

1.4 Sichtdreiecke sind an Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen von Bebauung und Bewuchs höher als 80 cm über Straßenkrone freizuhalten.

1.5 Die angegebenen maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten nur für die MI1-, (GE)- und GE-Gebiete. ~~Bezugspunkt ist Oberkante Mitte Straßendecke in Grundstücksmitte gemessen.~~ Sie beziehen sich auf NN.

1.6 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Teilen des allgemeinen Wohngebietes, in denen nur Einzelhäuser zulässig sind, die Einzelhäuser nicht mehr als je eine Wohneinheit haben dürfen. Eine zweite Wohneinheit ist nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig.

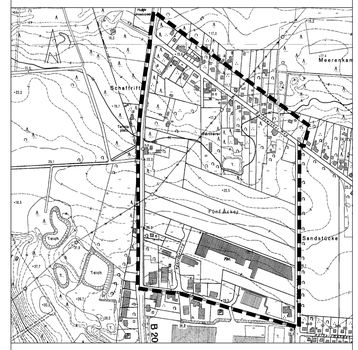
1.7 Baugrundstücke in der zweiten Reihe dürfen nur über eine schon vorhandene Auffahrt erschlossen werden.

1.8 Bauliche Anlagen müssen von Waldbeständen einen Mindestabstand von 25 m einhalten.

1.9 Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren im Bereich des Freileitungsschutzbereiches müssen der Preussen-Elektra E.ON die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhe) zur Prüfung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zugesandt werden.

GEMEINDE ADENDORF
LANDKREIS LÜNEBURG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR.13/II "ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET ARTLENBURGER LANDSTRASSE



Übersichtsplan M 1 : 5 000 — Geltungsbereich Bebauungsplan

MEYER ARC·LÜNEBURG
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
NEUETORSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG
TELEFON 04131/ 24306-0, FAX 37474
E-MAIL : STADTBAU@MEYER-ARC.DE

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Adendorf diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13/II „Erweiterung Gewerbegebiet Artlenburger Landstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Adendorf, den .....

..... Ratsvorsitzender — ..... Siegel — ..... Bürgermeister

Hinweise

1. **Rechtsgrundlagen:**
   - **Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung** — **vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2001**
   - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** — **vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993**
   - **Planzeichenverordnung** — **vom 18.12.1990**
2. **Die im 1.Änderungsverfahren in den textlichen Festsetzungen vorgenommenen Streichungen und Ergänzungen sind entsprechend gekennzeichnet (durchgestrichen bzw. im Kasten).**
   In der Planzeichnung sind die Änderungen eingearbeitet und grau hinterlegt worden. Zu Gunsten der Lesbarkeit wurde die alte Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus der Planzeichnung gelöscht. In der Anlage zur Begründung ist aber in verschiedenen Detailplänen die rechtskräftige Fassung der geplanten 1. Änderung gegenübergestellt, so dass die Änderungen eindeutig bestimmt sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEGLEITENDEN LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FACHPLANUNG FÜR DIE ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.1 Die offenen Grabenmulden sowie die Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind naturnah auszubilden und zu gestalten. Zur Stärkung der Rückhaltekraft sind in die Entwässerungsmulden Überlaufschwellen einzusetzen. Das Oberflächenwasser darf in den Graben des Flurstückes 213/69 nicht gebündelt, sondern nur in der Fläche über beiebte Bodenzonen eingeleitet werden.

2.2 Zur Begrünung der Straßen im Baugebiet sind hochstämmige Bäume anzupflanzen. Je angefangene 130 m² Verkehrsfläche sind zwei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

2.3 Wertvolle vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Abgrabungen und Geländeaufhöhungen sowie das Belahren der Wurzelbereiche mit Baufahrzeugen ist nicht zulässig. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

2.4 Zu den umgebenden Grundstücksgrenzen sind die GE- und MI-Flächen mit einer dreireihigen freiwachsenden Hecke zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit standortgerechten Gehölzarten vorzunehmen.

2.5 Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 m² Grundfläche sind mindestens zu einem Drittel dauerhaft in Fassadenhöhe zu begrünen.

2.6 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind verfestigte Bodenflächen zu lockern.

2.7 Die fußläufigen Verbindungen sind als Schotterrasen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen.

2.8 Zu 2.3 wird auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde hingewiesen.

2.9 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen, § 9 Abs. 1a BauGB) werden folgende Festsetzungen getroffen:

Fläche A1

Durch den Einbau von Überlaufschwellen in die Entwässerungsmulde tritt eine weitere Vernässung des nördlich gelegenen Grünlandes ein. Die derzeitige extensive Nutzung ist beizubehalten. Der Teich ist in Böschungsneigung und Uferverlauf naturnah auszubilden. Die randlich stehenden Fichten sind zu entfernen und als Ersatz mit Weiden und Erlen zu bepflanzen. Die fischereiliche Nutzung ist einzustellen.

Fläche A2

Auf der vorhandenen Grünlandbrache sind 15 Stück Obstgehölze in alten Sorten (siehe Pflanzliste) mit Verbissschutz zu pflanzen. Die in Richtung B 209 stehenden Fichten sind zu entfernen und somit die alten Obstgehölze freizustellen. Die jetzige Nutzung ist beizubehalten.

2.10 Die für das Plangebiet erforderlichen Ersatzmaßnahmen, die im Adendorfer Moor vorgenommen werden müssen, sind in dem begleitenden Grünordnungsplan detailliert dargestellt und für diesen B-Plan verbindlich.

2.11 Die Umsetzung der unter Ziffer 2.9 und 2.10 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat unmittelbar nach Plangenehmigung zu erfolgen.

2.12 Die Umsetzung der unter Ziffer 2.2, 2.4 und 2.5 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens innerhalb der Pflanzperiode (Oktober - März) zu erfolgen, welche der jeweiligen Erschließungs- bzw. Baumaßnahme folgt.

2.13 Die Festsetzungen geten nicht für Gewerbegrundstücke soweit für diese Baugenehmigungen ohne entsprechende Auflagen erteilt sind und noch gültig sind.

2.14 Mit der baulichen Entwicklung und dem Bau der Erschließungsstraßen im gesamten Plangebiet nördlich der Flurstücke 77/27-29 wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Den Eingriffsflächen des Plangebietes werden die Ausgleichsflächen A1, A2 und E1 gemäß nachfolgender Festsetzungen 2.9 und 2.10 zugeordnet. Dabei entfallen auf einen Quadratmeter versiegelter Verkehrsfläche bzw. zulässiger Grundfläche Kosten für die Durchführung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in Höhe von 3,46 €.
§ 9 Abs. 1a i. V.m. § 135b Nr. 2 u. 3 BauGB